



## 40593 Düsseldorf / Urdenbach

# Vogelgezwitscher statt Straßenlärm?

## \*Angebotsverfahren bis zum 01.07.26\*



**499.000 €**

Kaufpreis

**100 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**117 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Wuestenrot-Immobilien Ersan Aslan**

Ersan Aslan

Tel.: 00491772436266

[ersan.aslan@wuestenrot.de](mailto:ersan.aslan@wuestenrot.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	117 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	10 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1986
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- /

### Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Hausgeld	349 €
Kaufpreis / qm	6.390 €
Aussen-Courtage	2,85 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	29.10.2035
Baujahr (Haus)	1986
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	49.60



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Fahrradraum	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Erstbezug nach umfangreicher Renovierung  
 Energieeffizienzklasse A  
 Luftwärmepumpe BOSCH & Fußbodenheizung  
 Maisonette-Charakter mit Souterrain  
 offene Wohnküche  
 Parkett Landhausdielen Eiche natur, geölt, handgehobelt  
 elektrische Rollläden  
 Video-Freisprechanlage  
 modernes Bad + Gäste-WC  
 zusätzliche Räume im Souterrain  
 Terrasse zum Innenhof  
 Stellplatz & Remise  
 ruhige Lage am Naturschutzgebiet Urdenbacher Kämme  
 ideal für Homeoffice oder Praxis



## Beschreibung

Erstbezug nach umfassender Renovierung: Diese hochwertige Erdgeschosswohnung mit Maisonette-Charakter bietet ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 66 m<sup>2</sup> ausgebaute Nutzfläche im Souterrain. Die Immobilie überzeugt mit offener Wohnküche, eleganter Wendeltreppe, neuer Fußbodenheizung auf beiden Ebenen, hochwertigen Parkett Landhausdielen Eiche natur, geölt, handgehobelt und moderner Energieeffizienzklasse A dank Luftwärmepumpe.

Die Flächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Homeoffice, Praxis-, Gäste- oder Hobbybereich.

Die baurechtliche Zulässigkeit der jeweiligen Nutzung ist vom Erwerber eigenständig zu prüfen. Besonders praktisch: Die Souterrainflächen sind sowohl direkt über die Wohnung als auch separat über den Innenhof erreichbar.

Zusätzlich im Angebot: ein Stellplatz für 15.000 EUR, eine Remise als Lagerfläche und Abstellraum für 40.000 EUR sowie ein geschlossener PKW-Stellplatz in der Remise für 25.000 EUR. Die ruhige Lage direkt am Naturschutzgebiet Urdenbacher Kämme rundet dieses besondere Angebot perfekt ab.

Verkauf erfolgt im Rahmen eines geschlossenen Angebotsverfahrens bis einschließlich zum 01.07.2026. Angebote sind schriftlich mit Kapitalnachweis einzureichen.

Erstbezug | Energieklasse A | Luftwärmepumpe | Fußbodenheizung | Stellplätze | Naturnahe Lage

Teilweise verwendete Bilder sind Home-Staging-Aufnahmen und entsprechend gekennzeichnet. Die Wohnung wird leerstehend übergeben und kann individuell eingerichtet werden.

Jetzt online entdecken: 360°-Tour der Immobilie

E Werte: Kennwert: A, Verbrauch: 49,6 kWh. Baujahr Gebäude 1986, Baujahr Wärmeerzeuger: 2025, Wohnungen: 6 Stck., Energieträger: Strom-Mix, Ausweis gültig bis: 29.10.2035

Rufen Sie jetzt an und vereinbaren einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Sie!













**wüstenrot**  
Immobilien



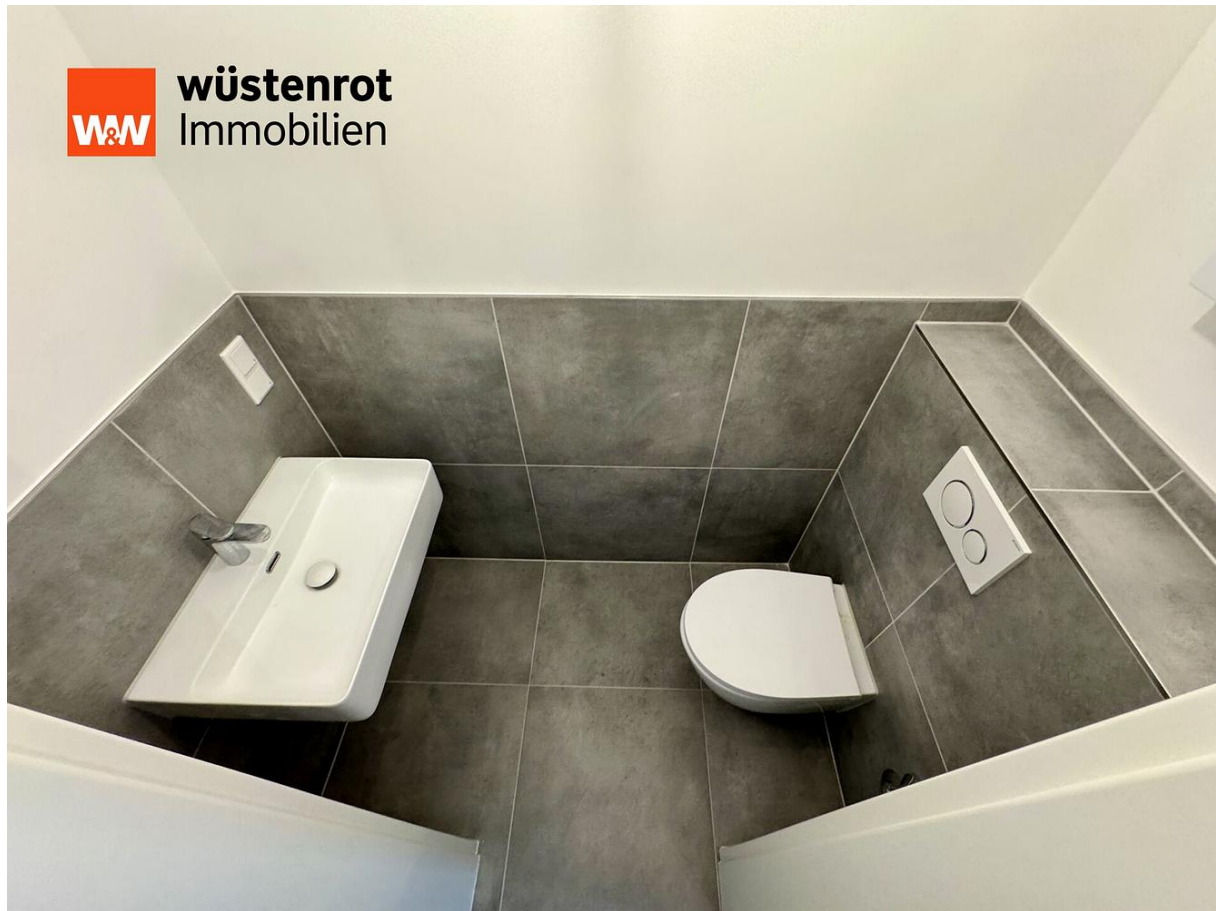










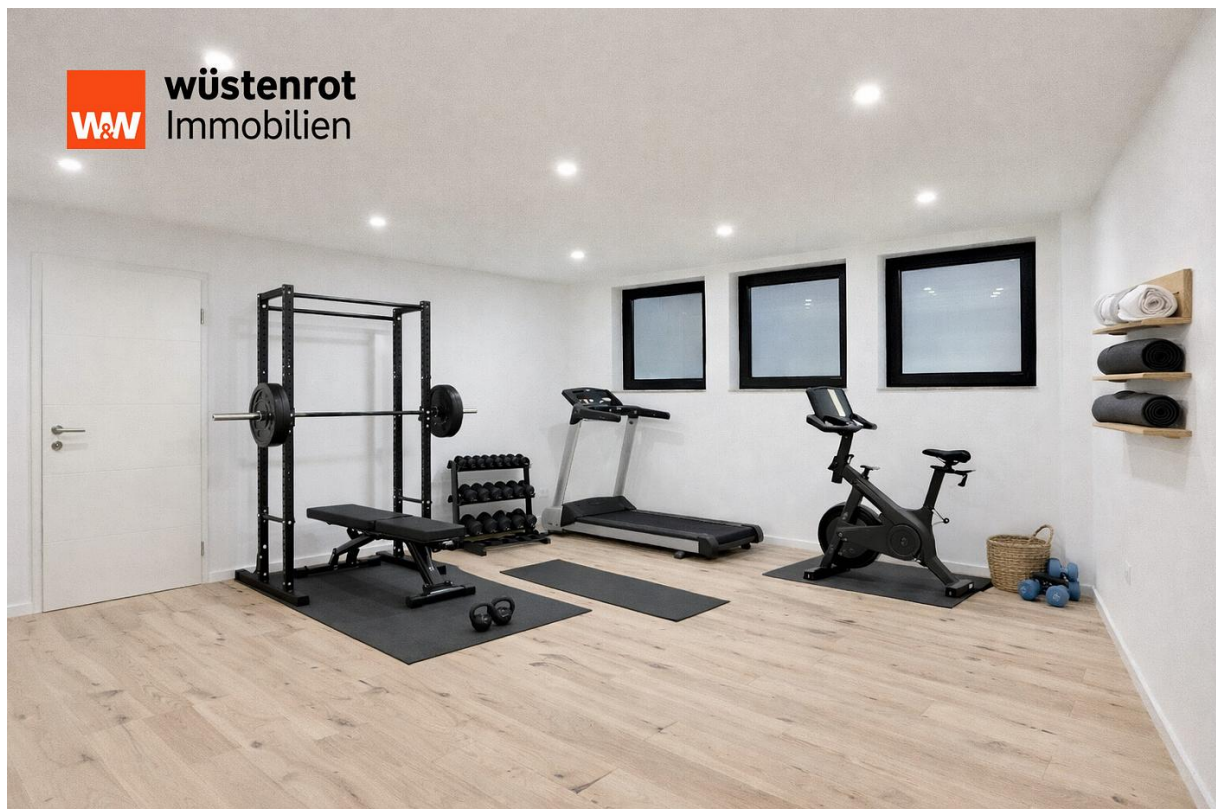






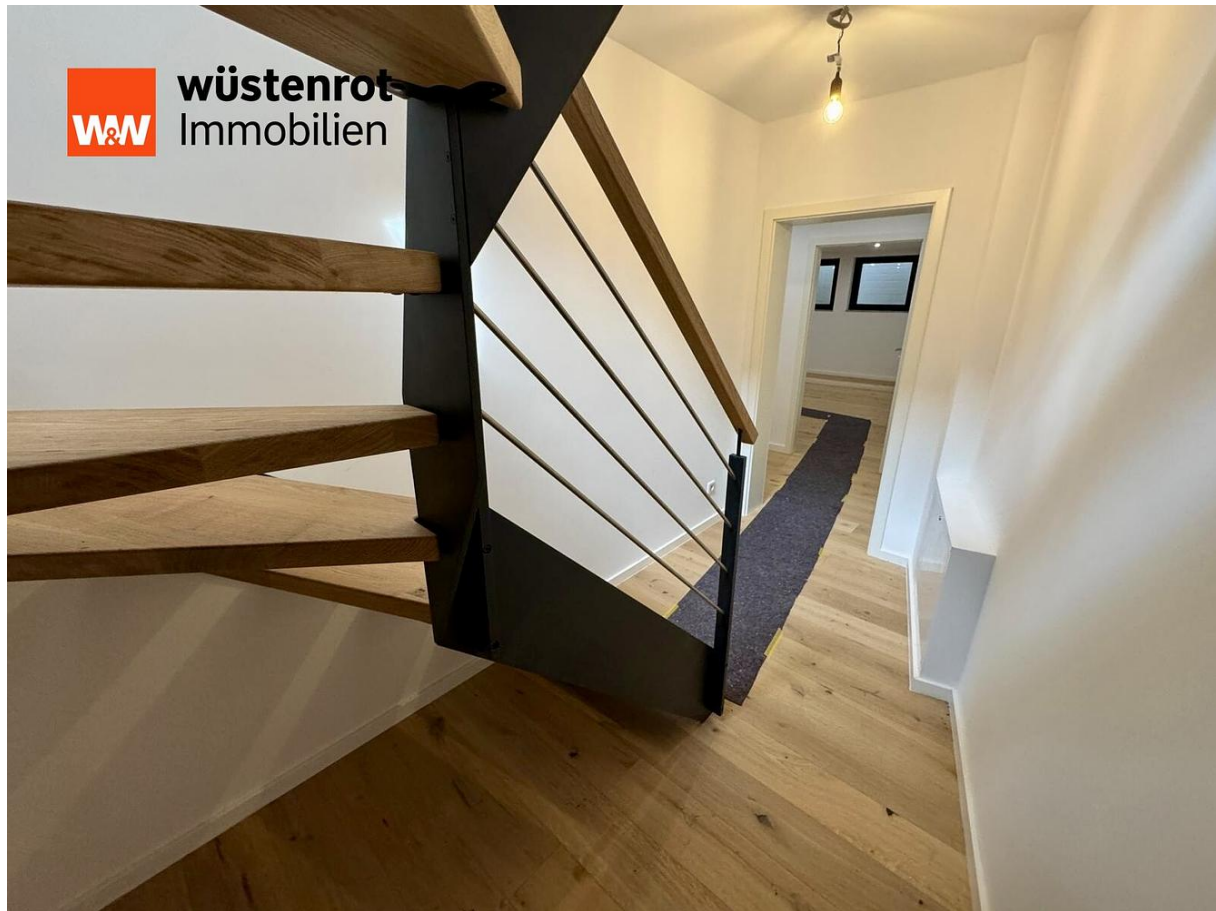






























**Kontaktieren Sie mich für weitere Informationen.**

Ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu unterstützen.

Ersan Aslan | [ersan.aslan@wuestenrot.de](mailto:ersan.aslan@wuestenrot.de) | 0177 2436266 | [www.wuestenrot-immobilien.de](http://www.wuestenrot-immobilien.de)



